

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壠簡字第1313號

原告 陳錦祥  
陳秀玲  
陳晏瑩  
陳月嬌

共同  
訴訟代理人 陳鄭權律師  
王建偉律師

被告 林忠時

上列當事人間請求租佃爭議事件，本院於民國110年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認兩造間就臺灣桃園地方法院108年度重訴字第481號分割共有物事件民事判決書附圖所示編號6(0)部分(面積1,081.48平方公尺)位置之土地之桃園市中壢區中鎮美字第66號私有耕地租約之租賃關係存在。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會給予書面證明，耕地三七五減租條例第26條定有明文。經查，本件原告因系爭土地之租佃爭議，於民國107年間於桃園市中壢區公所調解不成立，108年3月26日於桃園市政府耕地租佃委員會調處亦不成立，有相關調解、調處資料在卷可憑。堪認原告已無從依耕地三七五減租條例之調解、調處程序處理本件糾紛，依前

01 開說明，原告得向本院起訴，合先敘明。  
02 二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益  
03 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又  
04 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明  
05 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且  
06 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，最高法院  
07 52年台上字第1237號判例意旨可資參照。經查，原告主張兩  
08 造間就本院108年度重訴字第481號判決（下稱系爭判決）  
09 附圖所示編號6（0）部分之土地（面積1081.48平方公尺  
10 ，下稱被告土地，詳見附圖）有耕地租賃關係存在，為被告  
11 所否認，則原告在私法上之地位確有受侵害之危險，而此項  
12 危險得以對於被告之確認判決除去之，是原告所提起確認部  
13 分之訴，應認有確認利益。

14 貳、實體方面

15 一、原告主張：訴外人即原告之先祖陳阿惡及訴外人即被告之先  
16 祖林清彥就桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○  
17 ○○○○○○號土地（下稱系爭土地）簽訂租約，約定由林清彥  
18 出租系爭土地予陳阿惡耕作（即系爭租約），林清彥與陳阿  
19 惡過世後，系爭租約及系爭土地分別由其繼承人分別繼承迄  
20 今，原告迄今每年繳納租金新臺幣（下同）45,000元予林清  
21 彥之繼承人。又原告已繳納自92年至101年之租金予訴外人  
22 即林清彥之繼承人林正姿，被告復於105年12月21日代表全  
23 體共有人向原告陳錦祥收取36萬元租金，折抵每年4萬元之  
24 租金，原告亦已繳納102年至110年之租金完畢，系爭租約  
25 自屬存在，又系爭土地已經系爭判決裁判分割確定，被告土  
26 地由被告單獨所有，被告自應既受系爭租約出租人之地位，  
27 系爭租約於被告土地上繼續存續，故被告主張系爭租約不存  
28 在自無理由，為此，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：確  
29 認兩造間就被告土地之系爭租約之租賃關係存在。

30 二、被告則以：系爭土地原所有權人即訴外人林清彥業於36年間  
31 死亡，系爭租約係於38年申請登記，故系爭租約係由陳阿惡

01 偽造，系爭租約自不存在，且林清彥之繼承人即林敬邦等人  
02 亦未簽訂任何租賃契約，兩造間租賃關係不存在等語，資為  
03 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 三、得心證之理由：

05 原告主張兩造間就被告土地上有系爭租約之租賃法律關係存  
06 在等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本院應審  
07 究者厥為：（一）系爭土地之系爭租約是否存在於林清彥與  
08 陳阿惡及其繼承人間？（二）若是，兩造間系爭租約之租賃  
09 法律關係是否存在於被告土地上？茲分述如下：

10 （一）系爭土地之系爭租約是否存在於林清彥與陳阿惡及其繼承  
11 人間？

12 1.按租賃為諾成契約，耕地租賃由當事人約定一方以田地租  
13 與他方使用，他方支付租金而生效力，至耕地三七五減租  
14 條例第六條第一項規定，係為保護佃農及為舉證上之便利  
15 而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或續訂，須經登記  
16 始生效力（最高法院70年度台上字第1217號判決參照）。  
17 次按耕地三七五減租條例第6條第1項載：「本條例施行  
18 後耕地租約應一律以書面為之，租約之訂立、變更、終止  
19 或換訂，應由出租人會同承租人申請登記」云云，係為保  
20 護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、  
21 終止或換訂，須經登記，始能生效（最高法院51年台上字  
22 第2629號判例意旨參照）。

23 2.經查，系爭土地所有權人原為林清彥，嗣林清彥死亡後，  
24 由被告之父親林敬邦及其他林清彥之繼承人繼承，嗣林敬  
25 邦及其他林清彥之繼承人死亡後，再由被告及其他繼承人  
26 繼承系爭土地而為所有權人，又系爭租約於38年6月間申  
27 請登記，承租人為陳阿惡，出租人為林清彥，林清彥係於  
28 36年3月4日死亡，系爭租約至108年止，已申請續訂4  
29 次，並變更登記6次，原告之父親陳章萬於92年至101年  
30 間均有繳納地租予林清彥之繼承人林正姿及被告，此有系  
31 爭土地異動索引、桃園市中壢地政事務所110年6月25日

01 桃市壠農字第1100033350號函及附件、林清彥戶籍登記謄  
02 本、租金計算明細、支票存根、匯款證明在卷可佐（見本  
03 院108年度訴字第704號卷第33、35頁、本院卷二第39至  
04 266頁、第267至371頁、第373頁）；被告亦於本院陳  
05 稱，系爭租約登記時，林清彥已死亡，故租約不存在，當  
06 時是陳阿惡想借地種菜，我祖父林清彥借給他，原告之被  
07 繼承人，有用作物充作租金繳交，我有看到我的父親林敬  
08 邦收受現物，但我父親說租約不存在等語（見本院卷三第  
09 4至6頁）。基上可知，系爭土地之耕地租約申請登記時  
10 ，林清彥雖已死亡，然依被告上開陳述，陳阿惡及其繼承  
11 人仍有使用系爭土地耕作，並有繳納作物予林敬邦充作租  
12 金之情，顯見林清彥之繼承人仍依系爭租約提供系爭土地  
13 供陳阿惡耕作，且仍持續收受耕地租金，故系爭租約之租  
14 賃法律關係確實存在。再者，系爭租約於林清彥死亡後，  
15 仍有數次續訂及變更，若陳阿惡與林清彥之系爭租約不存  
16 在，則林清彥歷代之繼承人又豈會未曾就續訂及變更表示  
17 異議，且仍持續提供系爭土地予原告及其被繼承人耕作，  
18 並收受地租迄今逾70年之久，顯見有系爭租約之租賃法律  
19 關係存在。至被告辯稱是借地種菜、父親說租約不存在云  
20 云，然若屬無償使用借貸，則原告之被繼承人又何需以現  
21 物充作租金或繳付租金，被告所辯前後矛盾，應有可疑，  
22 另就系爭租約不存在乙節，被告並未提出其他事證為佐，  
23 亦難認屬實。揆諸上開說明，林清彥既已實際出租土地供  
24 陳阿惡耕作，陳阿惡亦依約繳納地租，系爭租約即已合法  
25 成立於陳阿惡及林清彥間，實不以申請登記時由林清彥本  
26 人簽名為必要，且兩造之先祖、被繼承人等人均有耕作及  
27 收受租金之事實，足認系爭租約之租賃法律關係成立並存  
28 續，又兩造均合法繼承系爭租約，則系爭租約之租賃法律  
29 關係自存在於兩造間，至為卓然。

30 （二）若是，兩造間系爭租約之租賃法律關係是否存在於被告土  
31 地上？

01 1.按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共  
02 有人就存在於共有物全部應有部分互相移轉，使各共有人  
03 取得各自分得部分之單獨所有權（最高法院85年台上字第  
04 2676號判例意旨參照）；法院裁判分割共有物而以原物分  
05 配於各共有人時，係使共有關係變更為單獨所有，其性質  
06 為共有人應有部分之交換，自屬處分行為（最高法院著有  
07 69年台上字第1134號判例意旨參照）；民法第825條明定  
08 ；各共有人對於他共有人因分割而得之物，按與出賣人負  
09 同一之擔保責任；亦足徵就共有物分割之效力，依我國現  
10 行法係採移轉主義（參見謝在全著民法物權中冊，93年8  
11 月修訂三版，第2頁第10～11行、王澤鑑著民法物權第一  
12 冊，2003年10月5刷，第375頁第14-15行）。準此以論  
13 ，原告就系爭土地既因系爭判決而經本院裁判分割，而由  
14 被告取得被告土地之所有權，依其性質，自屬各共有人間  
15 應有部分之交換及處分，揆諸前開判例意旨，即屬讓與移  
16 轉行為之一種。

17 2.第按耕地租約於租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕  
18 外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約；在耕地租期屆  
19 滿前，出租人縱將其所有權讓與第三人，其租佃契約對  
20 於受讓受典人仍繼續有效，受讓受典人應會同原承租人申  
21 請為租約變更之登記，耕地三七五減租條例第20條、第25  
22 條著有明文。是以，系爭土地之共有人因裁判分割而將被  
23 告土地之所有權讓與予被告單獨所有，又原告提起本件訴  
24 訟，自有繼續承租被告土地並耕作之意，而被告又未將土  
25 地收回自耕，則被告即應依上開規定與原告續訂系爭租約  
26 ，故依前揭條文之規，被告既因法院之判決分割而單獨取  
27 得被告土地之所有權，自應由被告繼受系爭租約之出租人  
28 地位，並行使、負擔系爭租約之權利義務，故原告主張兩  
29 造間就被告土地之耕地賃關係存在，自屬有據。

30 四、綜上所述，原告請求判決確認如主文第一項所示之租賃法律  
31 關係存在，洵屬有據，應予准許。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
02 經本院斟酌，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述  
03 附此敘明。

04 六、本件係屬耕地租佃爭議事件，依三七五減租條第26條第1項  
05 規定，免收裁判費，其於本院審理期間，亦未滋生其他訴訟  
06 必要費用，附予敘明。

07 中 華 民 國 110 年 11 月 12 日

08 中壢簡易庭 法官 江碧珊

09 以上為正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 11 月 12 日

15 書記官 張育誠

16 附圖：臺灣桃園地方法院108年度重訴字第481號分割共有物判  
17 決書附圖